Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 2 "Industriepark Wolfen/Thalheim - Erweiterungsgelände Süd", 2. Änderung, Stadt Bitterfeld-Wolfen
in der Fassung vom 12.08.2015

INDUSTRIEPARK WOLFEN/THALHEIM
ERWEITERUNGSGELÄNDE SÜD
BEBAUNGSPLAN NR. 2
2. ÄNDERUNG
ENTWURF

Verfahren gem. § 3 (2) i. V. m. § 4 (2) BauGB

12.08.2015

Büro für Stadtplanung GbR Dr. Ing. W. Schwerdt, Humperdinckstraße 16, 06844 Dessau-Roßlau

INHALTSVERZEICHNIS **SEITE**

0.	**VORBEMERKUNGEN**	**3**
1.	**ALLGEMEINES ZUR PLANAUFSTELLUNG/ERFORDERNISSE DER RAUMORDNUNG**	**3**
2.	**BEGRÜNDUNG**	**4**
2.1	Entwicklung des Planes/Rechtslage	4
2.2	Notwendigkeit der Planaufstellung/Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes	4
2.3	Gebietsabgrenzungen/Berücksichtigung angrenzender Planungen	5
2.4	Inhalte der Planänderung	6
2.5	Ver- und Entsorgung	7
2.6	Verkehr	7
2.7	Brandschutz	7
2.8	Landschaftspflege und Grünordnung	7
2.9	Immissionsschutz	8
2.10	Altlasten/Ablagerungen	8
2.11	Flächenübersicht	8
3.	**BODENORDNENDE UND SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET**	**8**
3.1	Allgemeines und besonderes Vorkaufsrecht	8
3.2	Kostenschätzung	8
4.	**MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES**	**8**
5.	**WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**	**9**
5.1	Natur und Landschaft	9
5.2	Städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt und des Stadtteils	9
5.3	Ortsbild	9
5.4	Belange der Bevölkerung (Gender Mainstreaming)	9
6.	**VERFAHRENSVERMERK**	**10**

0. VORBEMERKUNGEN

Der vorliegende Bebauungsplan basiert auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 der ehemals selbstständigen Gemeinde Greppin, heute Ortsteil der Stadt Bitterfeld-Wolfen. Die Inhalte der seinerzeit aufgelegten Planung wurden mit einer 1. Änderung bereits in der Vergangenheit an marktgängige Rahmensetzungen für das Bauen angepasst. Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird nunmehr, vor dem Hintergrund eines weiteren konkreten Vorhabens, eine Änderung im Bereich der textlichen Festsetzungen sowie eine Ergänzung der Begründung zur Art der baulichen Nutzung erforderlich. Damit strebt die Stadt Bitterfeld-Wolfen die Aktualisierung ihrer Bebauungsplanung an, berücksichtigt neu hinzugekommene Erfordernisse und gibt sich damit eine zeitaktuelle und auf den gegenwärtigen Rechtsgrundlagen basierende Planung im vorliegenden Änderungskontext.

Die rechtskräftige Bebauungsplansatzung, einschließlich der v. g. 1. Änderung, wird im Geltungsbereich der 2. Änderung in ihren Grundzügen aufgegriffen, im Ergebnis aber selbst nicht durch die geänderten Festsetzungstatbestände substanziell berührt. Die Änderungen im vorliegenden Fall vollziehen sich im Rahmen der textlichen Festsetzungen und der Begründung. Sie wirken sich nicht auf die zeichnerischen Festsetzungen der Bebauungsplanung aus.

1. ALLGEMEINES ZUR PLANAUFSTELLUNG/ERFORDERNISSE DER RAUMORDNUNG

Die Doppelstadt Bitterfeld-Wolfen ist die größte Stadt im Landkreis Anhalt-Bitterfeld. Gegenwärtig ist Bitterfeld gemäß der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010, Z 37) und dem Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W), in Kraft getreten am 24.12.2006, Mittelzentrum.

Das Siedlungssystem ist in Sachsen-Anhalt durch eine dezentrale Struktur charakterisiert. In klarer Ausrichtung wird die Konzentration von Siedlungstätigkeit in den zentralen Orten angestrebt. Der Wiedernutzung brachgefallener bzw. devastierter Siedlungsflächen, die u. a. auch Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes sind, ist der Vorrang vor der Inanspruchnahme von Flächen in freier Landschaft zu geben. So steht der vorliegende Bebauungsplan im Einklang mit der Zielsetzung des Landesentwicklungsplanes, Mittelzentren als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und für weitere Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln (LEP 2010, Z 34). In diesem Sinne versteht sich auch die vorliegende 2. Änderung im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 für die Stadt Bitterfeld-Wolfen als vollständig mit den Zielen der Raumordnung in Einklang stehend.

Der Flächennutzungsplan Bitterfeld-Wolfen stellt für den vorliegenden Plangeltungsbereich überwiegend gewerbliche Bauflächen dar. Die Änderungen im

Rahmen der vorliegenden 2. Änderung entsprechen damit der entwicklungspolitischen Zielstellung der Stadt Bitterfeld-Wolfen im Hinblick auf die Gewerbeentwicklung im Stadtgebiet. Die Raumbedeutsamkeit der Planung im Sinne von raumbeeinflussend oder raumbeanspruchend ist vorliegend nicht gegeben.

2. BEGRÜNDUNG

2.1 Entwicklung des Planes/Rechtslage

Die im Regelfall gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB vorgeschriebene Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan kann in der Stadt Bitterfeld-Wolfen für den vorliegenden Bebauungsplan vollständig zur Anwendung kommen. Der Flächennutzungsplan der Stadt Bitterfeld-Wolfen ist durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Bitterfeld-Wolfen am 20.07.2012 wirksam geworden. Der Flächennutzungsplan stellt für das vorliegende Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 2 "Industriepark Wolfen/Thalheim - Erweiterungsgelände Süd" die Festsetzungsgegenstände des Bebauungsplanes in generalisierter Form dar.

Die 2. Änderung der Bebauungsplanung berührt die Grundzüge der Planung des Ursprungsbebauungsplanes im in Rede stehenden Bereich nicht. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist auf Grund der Inhalte der vorliegenden Bebauungsplanung nicht erforderlich, da sie mit ihren Festsetzungen keinen Widerspruch zu den getroffenen Darstellungen hervorruft. Das Änderungsverfahren der 2. Änderung wird durch die Stadt Bitterfeld-Wolfen unter grundsätzlicher Wahrung der Inhalte des bisherigen Bebauungsplanes durchgeführt.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 Abs. 1 BauGB im vereinfachten Verfahren geändert. Damit wird unter anderem von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden abgesehen und auf einen Umweltbericht verzichtet.

Die Flächengröße des Geltungsbereiches der 2. Änderung beträgt ca. 12,5 ha.

2.2 Notwendigkeit der Planaufstellung/Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes

Die 2. Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes wird erforderlich, um einem konkreten Ansiedlungsbegehren im Teilgebiet 5 Rechnung tragen zu können. Die hierzu erforderliche Änderung der textlichen Festsetzungen umfasst aus der Rechtsetzungssystematik des Bebauungsplanes heraus noch weitere Teilgebiete. In der Gesamtheit geht es darum, die Rechtsbezüge der textlichen Festsetzungen eindeutig klarzustellen und die Zulässigkeit baulicher Nutzungen in den einzelnen Baugebieten damit zweifelsfrei erkennbar werden zu lassen.

Konkret handelt es sich um die gewünschte Errichtung einer Paintball-Anlage, welche über die Ergänzung der Begründung zusätzlicher Erläuterungen zur planungsrechtlichen Einordnung bedarf, um im vorhabenkonkreten, bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren eindeutig aus den Festsetzungstatbeständen des Bebauungsplanes entwickelt zu sein.

Das Ausführen weiterer Gründe für die Erforderlichkeit der 2. Änderung der Bebauungsplanung kann entfallen, da es sich zum einen um die Änderung einer bereits rechtskräftigen Bebauungsplansatzung handelt, zum anderen die klarstellenden Änderungsgegenstände die Grundzüge des Bebauungsplanes an sich nicht berühren. Beeinträchtigungen angrenzender Nutzungen werden durch die geänderten Festsetzungsinhalte nicht hervorgerufen.

2.3 Gebietsabgrenzungen/Berücksichtigung angrenzender Planungen

Die Gebietsabgrenzung, mit Blick auf die Auswirkungen der geänderten textlichen Festsetzung der 2. Änderung, ist dem auf dem Plankopf des Bebauungsplanes dargestellten Übersichtsplan zu entnehmen und erfasst sämtliche in den in Rede stehenden Festsetzungen erfassten Baugebiete. Darüber hinaus ist die Abgrenzung der von der Planung betroffenen Teilgebiete zweifelsfrei auf der Bebauungsplansatzung in der Fassung 2. Änderung kenntlich gemacht.

Abgesehen davon befindet sich der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 "Industriepark Wolfen/Thalheim - Erweiterungsgelände Süd" südlich der Bebauung der Stadt Wolfen und westlich der Ortslage Greppin und grenzt nicht unmittelbar an diese an. Das Gebiet stellt eine Erweiterungsfläche des Chemieparks Bitterfeld-Wolfen, Areal A (ehemals Industriepark Wolfen-Thalheim) dar. Der rechtskräftige Plan wird wie folgt begrenzt:

- *im Norden* durch die nördliche Straßenbegrenzung der Jahnstraße,
- *im Westen* durch die westliche Straßenbegrenzung der Straße Wolfen – Sandersdorf,
- *im Süden* durch die Grenze zur Gemarkung Sandersdorf und
- *im Osten* durch die westliche Böschung der Steinrinne sowie der südlichen Begrenzung des Flurstücks 5/2 und der östlichen Grenze des Flurstückes 16/18 (alle Flur 1, Gemarkung Greppin).

Das Plangebiet hat insgesamt eine Fläche von 45,87 ha.

Von der Änderung betroffen sind nach aktuellem Liegenschaftskataster die Flurstücke: 5/3, 16/22, 16/32, 16/34, 16/35, 16/39, 16/42, 16/43, 16/45, 16/47, 16/48, 16/50, 16/51, 153, 154, 167, 169, 176, 178, 200 sowie teilweise 5/5, 5/6, 16/41, 62, 64, 166, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 177, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 201 und 202, alle Flur 1, Gemarkung Greppin. Die Flurstücke befinden sich in Privatbesitz.

Da sich die 2. Änderung in Bezug zur rechtskräftigen Planfassung auf textliche Festsetzungen beschränkt, wurde die Planzeichnung einschließlich Kartengrundlage in der rechtskräftige Fassung der 1. Änderung beibehalten. In der Begründung zur 2. Änderung werden lediglich Aussagen zu dieser Änderung getroffen. Sie ist daher immer im Zusammenhang mit der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan sowie der im Rahmen der 1. Änderung erfolgten Begründung zu sehen.

2.4 Inhalte der Planänderung

Die im Bebauungsplan Nr. 2 "Industriepark Wolfen/Thalheim - Erweiterungsgelände Süd" festgesetzten Industriegebiete werden als Teilgebiete 1a, 4, 5 und 6 über die textlichen Festsetzungen 2.3 und 2.4 hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung geregelt. Die v. g. Teilgebiete der festgesetzten Industriegebiete stellen sich als schalltechnisch eingeschränkte Baugebiete dar, bei denen eine Festsetzung zu den immissionswirksamen Schallleistungspegeln unter der textlichen Festsetzung 2.5 getroffen wurde.

Im Rahmen der zu ändernden textlichen Festsetzungen 2.3 und 2.4 werden gegenwärtig die Nutzungskataloge von Gewerbe- und Industriegebieten gemäß §§ 8 und 9 BauNVO in unzulässiger Weise mit einander vermischt. Das bedeutet, dass bislang in den Industrieteilgebieten Ausschlussfestsetzungen, entsprechend der Regelungstatbestände von § 8 BauNVO getroffen wurden, die sich so nicht mit den zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 9 BauNVO vereinbaren lassen. Auf Grund des eigenständigen Rechtscharakters der Baugebiete innerhalb der Baunutzungsverordnung ist es nicht möglich, in einem Industriegebiet Zulässigkeitsfestsetzungen unter Bezug auf die Regelungsinhalte der hierfür vorgesehenen Arten der baulichen Nutzung im Gewerbegebietskontext nach § 8 BauNVO zu treffen. Dies ist aber bislang im Bebauungsplan Gegenstand und erschwert damit über Gebühr eine zweifelsfreie Beurteilung von neu beabsichtigten Bauvorhaben, wie aktuell für das Teilgebiet TG 5 vorgesehen.

Auch wenn davon ausgegangen werden kann, dass der Geist des Ursprungsbebauungsplanes die gleiche Regelungsintention besaß, bestanden bislang doch, auf Grund der unzulässigen Verknüpfung zweier Baugebietsklassifizierungen im Nutzungskontext uneindeutige Vorgaben für den Vollzug des Bebauungsplanes. Mit der 2. Änderung wird dieses behoben und auch für das konkrete Vorhaben einer Paintball-Anlage im Teilgebiet 5 ein klarer Rechtsrahmen vorgezeichnet. Hierfür wird eine textliche Festsetzung ergänzt, die das städtebauliche Ziel der Stadt Bitterfeld-Wolfen konkretisiert, ausschließlich im Teilgebiet 5 derartige Anlagen zu sportlichen Zwecken, gewerblich betrieben, zuzulassen.

Es erfolgt im Rahmen der 2. Änderung eine Zusammenlegung der textlichen Festsetzungen 2.3 und 2.4 des Ursprungsbebauungsplanes mit nachfolgendem Wortlaut:

"In den GIe – Teilgebieten (TG 1, 1a, 2, 3, 4, 5 und 6) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO Nutzungen nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO – Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig. Hiervon abweichend sind im GIe – Teilgebiet (TG) 5 Gewerbebetriebe, die sportlichen Zwecken dienen, gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig."

Dagegen können die bislang in der textlichen Festsetzung 2.4 erfassten Vergnügungsstätten entfallen, da diese spätestens seit der Novellierung der BauNVO 1990, bei der die baugebietsbezogene Zuordnung von Vergnügungsstätten abschließend geregelt wurde, für Industriegebiete nicht als zulässig oder ausnahmsweise zulässig erfasst wurde. Somit erfolgt die Korrektur bzw. Zusammenfassung der beiden genannten textlichen Festsetzungen im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, neu unter Punkt 2.3 der textlichen Festsetzungen und die weiteren, aufrechterhaltenen textlichen Festsetzungen werden in der Nomenklatur entsprechend angepasst.

Damit ist der Gegenstand der vorliegenden 2. Änderung darauf ausgerichtet, alle weiteren im Kontext des Geltungsbereiches der 2. Änderung zulässigen Nutzungen unangetastet verbleiben zu lassen.

2.5 Ver- und Entsorgung

Durch die geänderten textlichen Festsetzungen im Rahmen der 2. Änderung ergibt sich keine Änderung der Ver- und Entsorgungssituation im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

2.6 Verkehr

Durch die geänderten textlichen Festsetzungen im Rahmen der 2. Änderung ergibt sich keine Änderung der Verkehrserschließungssituation im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

2.7 Brandschutz

Durch die geänderten textlichen Festsetzungen im Rahmen der 2. Änderung ergibt sich keine Änderung der brandschutzbezogenen Rahmenbedingungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

2.8 Landschaftspflege und Grünordnung

Durch die geänderten textlichen Festsetzungen im Rahmen der 2. Änderung ergeben sich keine Änderungen von Landschaftspflege und Grünordnung hinsichtlich ihrer Festsetzungsgegenstände im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Die in der rechtskräftigen Planung festgesetzten Anpflanzungs- und Entwicklungsmaßnahmen werden für die in Rede stehenden Teilgebiete 1a, 4, 5 und 6 nicht berührt und können vollumfänglich – auch zum Zwecke der Eingriffskompensation – weitergeführt werden.

2.9 Immissionsschutz

Durch die geänderten textlichen Festsetzungen im Rahmen der 2. Änderung ergeben sich keine Änderungen hinsichtlich der immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

2.10 Altlasten/Ablagerungen

Durch die geänderten textlichen Festsetzungen im Rahmen der 2. Änderung ergeben sich keine Änderungen hinsichtlich des Umgangs mit Altlasten bzw. Ablagerungen, sofern im Plangebiet des Bebauungsplanes vorhanden.

2.11 Flächenübersicht

Gesamtfläche des Bebauungsplanes Nr. 2 "Industriepark Wolfen/Thalheim - Erweiterungsgelände Süd", i. d. F. d. 2. Änderung	**12,50 ha**	**100 %**
- Industriegebiete (GIe)		
TG 1a	5,84 ha	46,72 %
TG 4	1,65 ha	13,20 %
TG 5	3,90 ha	31,20 %
TG 6	1,11 ha	8,88 %

3. BODENORDNENDE UND SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET

3.1 Allgemeines und besonderes Vorkaufsrecht

Das allgemeine Vorkaufsrecht gemäß § 24 BauGB, wie auch das besondere Vorkaufsrecht durch Satzung gemäß § 25 BauGB werden durch die vorliegende 2. Änderung nicht berührt.

3.2 Kostenschätzung

Zusätzliche Aufwendungen durch die Stadt Bitterfeld-Wolfen sind gegenwärtig nicht zu erkennen. Resultierend ergeben sich keine Kostenbelastungen, welche haushaltsrelevanten Charakter tragen.

4. MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Besondere soziale Härten, die durch diesen Plan ausgelöst werden, sind zurzeit nicht erkennbar. Soweit bei der Durchführung des Bebauungsplanes soziale Härten eintreten, wird die Stadt Bitterfeld-Wolfen im Rahmen ihrer Verpflichtungen bei der Lösung der sozialen Probleme behilflich sein.

5. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

5.1 Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan hat mit dem Gegenstand der 2. Änderung insgesamt keine Auswirkungen auf Natur und Landschaft. Zusätzliche/neue Umweltauswirkungen oder Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushaltes werden nicht hervorgerufen.

5.2 Städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt und des Stadtteils

Mit vorliegender 2. Änderung erfolgt die Klarstellung von zulässigen bzw. nicht zulässigen Arten baulicher Nutzungen. Hierdurch wird ein Beitrag geleistet für zukünftige Ansiedlungen Rechtsklarheit und Verlässlichkeit entstehen zu lassen und damit im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zukunftsfähige Rahmenbedingungen zur gewerblich-industriellen Entwicklung im Bebauungsplan verlässlich vorzugeben.

5.3 Ortsbild

Veränderungen im Ortsbild sind durch die betroffenen Festsetzungen nicht im wahrnehmbaren Umfeld zu erwarten.

5.4 Belange der Bevölkerung (Gender Mainstreaming)

Mit der Klarstellung im Zusammenhang mit den geänderten textlichen Festsetzungen kann im Sinne der Rechtsklarheit für die Ansiedlung zukünftiger Vorhaben ein Beitrag für die Sicherung und Neuschaffung von Arbeitsplätzen entstehen. Darüber hinaus ist mit dem konkret anstehenden Vorhaben einer Paintball-Halle eine gewerbliche Nutzung avisiert, die eine bislang nicht vorhandene, freizeitbezogene Unterhaltungsnutzung im gewerblichen Rahmen bedeutet, die bei entsprechender Nachfrage auch zusätzliche Einnahmen für den städtischen Haushalt bedeuten kann.

Bestehende oder zukünftige Nachbarschaften werden nicht beeinträchtigt.

6. VERFAHRENSVERMERK

Die Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Industriepark Wolfen/Thalheim - Erweiterungsgelände Süd" hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ……2015 bis ……2015 öffentlich ausgelegen. Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zu dem Bauleitplanverfahren eingegangenen Anregungen in der Sitzung am ……2016 durch den Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen als Begründung gebilligt.

Bitterfeld-Wolfen, den 12.08.2015

.....
Oberbürgermeisterin